

STUDIO M SOIMA

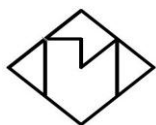
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 288/2025

FAZA: A.O.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect:	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ PRESTĂRI SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE
Beneficiar:	CODRIN FLORIȚA
Amplasament:	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 334161, 334166, 334141, 334145-ARAD, JUD. ARAD
Fază:	P.U.Z. ȘI R.L.U.
Nr. proiect:	288/2025
Elaborator:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411



MEMORIU PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. SI R.L.U. – ZONĂ SERVICII, COMERȚ ȘI DEPOZITARE
AMPLASAMENT	intravilan, mun. Arad, jud. Arad, CF nr. 334162, 334166, 334141, 334145 - Arad
BENEFICIAR	CODRIN FLORIȚA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	288/2024
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE

2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la solicitarea beneficiarului în vederea reglementării unei zone cu funcțiune principală de **servicii, comerț și depozitare**, și funcțiuni complementare – dotări tehnico-edilitare, căi de comunicații, spații verzi, parcuri etc.

Incinta reglementată, are suprafața de **35000,00 mp**, este situată în intravilan U.A.T. Arad conform PUG. Este amplasată la sud de Aeroportul Arad, și la nord de DJ 682F – Calea Bodroglui, înaintea de ferme și IAS Muresul.

Incinta este compusă din patru parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. Crt.	nr. Extras CF	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar
1	334166	14194	arabil,intravilan	CODRIN FLORIȚA
2	334162	14342	arabil,intravilan	CODRIN FLORIȚA
3	334145	3158	arabil,intravilan	CODRIN FLORIȚA
4	334141	3306	arabil,intravilan	CODRIN FLORIȚA
TOTAL		35000		

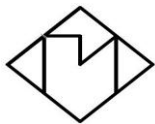
Vecinătăți amplasament:

- **Nord:** Aeroportul Arad identificat prin CF 356774
- **Sud:** teren-uri domeniu public, identificate prin: CF nr. 334251 - neproductiv - Mun. Arad, 334246 – ape statatoare – Mun. Arad, 334260 – padure – Mun. Arad, 355690 – drum DJ 682F – Judetul Arad, 348957 – drum (parte din carosabilul DJ 682F) și dig cu pistă de biciclete asfaltată poziționată pe creasta lui -
- **Est:** terenuri proprietate privată, identificate prin CF nr. 334175, 334178-Arad.
- **Vest:** terenuri proprietate privată, identificat prin CF nr. 334174 UAT Arad, 334174-Arad.

Forma în plan a incintei studiate este trapezoidală, terenurile sunt grupate două câte două și sunt despărțite de un canal (dezafectat ce nu preia și nici nu deversează nimic) identificat prin CF 334149, situat la ¼ de limina nordică a incintei reglementate.

În prezent, incinta reglementată este liberă de construcții, și **nu are acces** asigurat din drum public.

La sud de incintă, între aceasta și DJ 682F trece o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kW și o linie aeriană de telecomunicații.



La sud de DJ 682F este digul ce delimitează padurea Ceala și aria naturală protejată – Parcul Natural Lunca Mureșului

Obiective propuse:

Beneficiarul solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea realizării următoarelor obiective:

- Reglementarea accesului în incintă prin obținerea dreptului de servitute și realizarea accesului din DJ.
- Edificarea terenului reglementat prin construirea de hale pentru prestări servicii, comerț și depozitare
- Amenajarea platformelor carosabile, a parcărilor și a spațiilor verzi.
- Asigurarea cu utilități a obiectivelor prin bransarea la rețelele de utilitate publică din vecinătate, sau prin adoptarea de soluții locale pentru cele inexistente.

Vecinătățile incintei impun următoarele retrageri:

- **12 m** din ax - LEA 20 kW
- **2,5 m** din taluzul superior al canalului pentru canalul ce desparte terenurile și canalul adiacent DJ

Se propun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limitele de proprietate:

- *către frontul stradal* – nu se impune retragere, se vor respecta interdicțiile impuse de zonele de protecție ale liniei electrice aeriene LEA 20 kW, zona de siguranță a DJ682F, aflate la sud de incintă.
- *către limita posterioară* – nu se impune retragere, se vor respecta interdicțiile impuse de zonele de protecție ale aeroportului Arad.
- *către limitele laterale* – **către est** se impune o retragere de 7 m pentru accesul autospecialelor de stingere incendii, iar **spre vest** nu se impune retragere, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Zona edificabilă, cu respectarea retragerilor mai sus menționate, este materializată în planșa Conceptul Propus. Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a reclamelor și amenajărilor publicitare de diverse feluri, împrejmui, dotărilor tehnico-edilitare, și amenajărilor aferente căilor de comunicații.

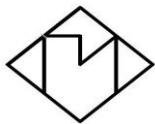
Circulație rutieră, accese

Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de Drumul Județean DJ 682F – Calea Bodroglui - situat la sud de incintă, drum cu îmbrăcăminte asfaltică, dublu sens, lățime carosabil 6,0 m, drum ce reprezintă singura posibilitate de acces direct la incinta reglementată.

Acces

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Accesul se va realiza direct din DJ 682F aflat la sud, prin obținerea unei servituți de trecere pe CF-urile: 334251 - neproductiv - Mun. Arad (lățime 52 m), 334246 – ape statatoare – Mun. Arad (lățime 6 m), 334260 – padure – Mun. Arad (lățime 6 m), și realizarea unui acces carosabil cu lățime de 9 m, - carosabil 7 m, trotuar 1 m și o pistă de biciclete 1 m.



Drumuri în incintă

Se propune realizarea unei platforme carosabile destinate traficului greu care să asigure accesul la toate obiectivele propuse. În rest, incinta va fi amenajată cu platforme carosabile și pietonale pentru fiecare obiectiv propus, în conformitate cu funcțiunile și gabaritele proiectate. Pentru accesul la cele două loturi de la nord a incintei (CF 334141 și 334145) se propune realizarea unui podeț de traversarea a canalului identificat prin CF 334149.

Parcaje, spații verzi

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Art. 6 (1) Construcțiile administrative cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

e) Sedii de birouri.

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni fără acces public;
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, pentru funcțiuni cu acces public (acces public la ghișee, birouri, alte spații);
- atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1 - 2 locuri de parcare pentru autocare.

(3) Se vor prevedea locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform alin. (2), după cum urmează:

- un spor de 10,00 % pentru funcțiuni fără acces public;
- un spor de 30,00 % pentru funcțiuni cu acces public.

Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului. (2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

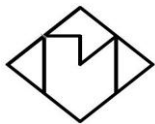
a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

c) Servicii: - 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere: - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.



e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 18 Pentru construcțiile industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) se vor respecta următoarele cerințe minime:

0,5 locuri de parcare pentru fiecare angajat, la care se adaugă un spor de 20%, dar nu mai puțin de două locuri;

1 loc de parcare pentru fiecare autovehicul aferent activității economice, dimensionat conform specificului acestuia.

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.

Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.

- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.

- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

Conform HCLM 572/2022, pentru construcțiile industriale și de depozitare **spațiul verde** amenajat va fi de **minim 20%** din suprafața terenului.

Echipare edilitară

Situația existentă:

În prezent, în incintă nu există bransamente la energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale etc.

Există o linie electrică aeriană de medie tensiune LEA 20 kW în vecinătatea drumului județean de la sud de incintă.

Situația propusă:

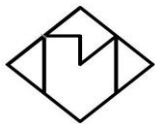
Zona va fi echipată din punct de vedere edilitar cu toate dotările necesare prin extinderea și bransarea la rețelele existente, și prin implementarea de soluții locale pentru celelalte dotări necesare.

Alimentarea cu energie electrică se propune bransarea la rețeaua de medie tensiune din vecinătatea limitei sudice, prin intermediul unui post trafo, în conformitate cu normele tehnice și reglementările în vigoare.

Alimentarea cu apă, se propune implementarea de soluții locale – foraje apă din care se vor alimenta toate obiectivele propuse, și instalațiile de stingere incendii cu rezervele lor intangibile.

Canalizarea menajeră, datorită lipsei afluenților se propune implementarea de soluții locale – rezervoare vidanjabile.

Apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor, considerate convențional curate, vor fi parțial dirijate spre zonele verzi din interiorul incintei și parțial immagazinate în bazine de retenție și



utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi. Apele pluviale colectate de pe circulațiile carosabile și zonele de parcare, vor fi trecute prin separator de hidrocarburi pentru aducerea lor în parametrii NTPA 001, și apoi vor fi înmagazinate în bazine de retenție – și utilizate ulterior la irigatul zonelor verzi.

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare obiectiv în parte, prin utilizarea de soluții locale.

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la **telefonie și servicii de telecomunicații**, se va apela la distribuitorii de astfel de servicii care dețin rețele în zonă.

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

3. INDICATORII URBANISTICI PROPUȘI

POT max 60 %

CUT max 1,2

Regim max. înălțime: **P+2E**

H max cornișă – 12,00m

Hmax. coama – 15 m.

Spațiul verde în interiorul parcelei va fi de **minim 20%**

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZF08 - ZONA MIXTA COMERT, SERVICII SI DEPOZITARE	35000	100.00	21000.00	60.00
ZF06 - CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT - PLATFORMA	0	0.00	7000.00	20.00
ZF14 - SPATII VERZI, SPORT SI AGREMENT - AMENAJAT	0	0.00	7000.00	20.00
TOTAL	35000.00	100.00	35000.00	100.00

4. MODUL DE INTEGRARE AL INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ

Obiectivul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, între Aeroportul Arad și DJ 682F – limita intravilanului.

Funcțiunea propusă se integrează bine în zonă, și nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate.

5. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

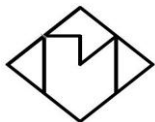
Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului.

6. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI

Toate costurile de implementare a proiectului prezentat cad în sarcina proprietarului sau investitorului.

Realizarea rețelilor de echipare edilitară pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, amenajarea accesului, spații verzi etc. și alte dotări de interes public prevăzute de actele normative în vigoare vor fi realizate prin grija și din fondurile proprietarului sau investitorului. Costurile pentru dotarea cu instalații și construcții tehnologice vor fi suportate de proprietar sau investitor.

7. CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE



STUDIO M SOIMA

B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 288/2025

FAZA: A.O.

Nu este cazul.

8. CONCLUZII

Din punct de vedere social, schimbarea destinației terenului va conduce la o mai bună valorificare a acestuia, datorită posibilității edificării de construcții și vine ca o firească dezvoltare a zonei.

Proiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.		Coordonator: Arh. Mircea SOIMA